

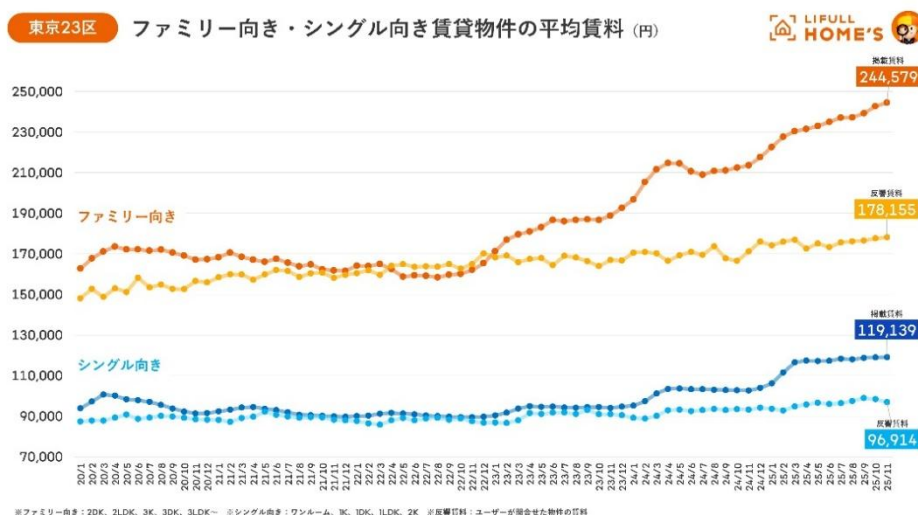
賃料高騰のなか、生活費を抑える手法として広がる 注目の「ずらし駅」調査

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、賃料上昇が続くなか生活費を抑える手法として広がる「ずらし駅」をトレンドとして2024 年12 月に発表しました。今回、約1 年間（2025 年1-11 月）の賃貸物件への問合せ数を元に、いま注目が集まっている「ずらし駅」を調査しました。



賃料上昇が続くなか広がる住まい探しのトレンド「ずらし駅」

毎月発表している「[LIFULL HOME'S マーケットレポート 2025 年11 月（東京/賃料動向）](#)」によると、東京23 区の掲載賃料はファミリー・シングル向きどちらも上昇傾向です。ファミリー向きは244,579 円（前年同月比114.5%）、シングル向きは119,139 円（前年同月比116.1%）となり、どちらも過去最高となりました。一方で、ユーザーが実際に問合せをした物件の賃料「反響賃料」との差は広がっており、物価上昇や実質賃金の停滞を背景に、住まいの予算を増やすことが難しい状況がうかがえます。そうしたなか、少しでも生活費を抑えるため、生活利便性・交通利便性の高いターミナル駅などから1〜3 駅離れているため利便性は劣るが、比較的賃料を抑えられる「ずらし駅」を検討する方が増えてきています。



注目のずらし駅①「池袋」周辺

9路線が乗り入れ、賃貸物件への問合せ数を集計した「[2025年LIFULL HOME'S みんなが探した！借りて住みたい街ランキング（首都圏版）](#)」でも10位にランクインしている人気の駅ターミナル駅「池袋」で「ずらし駅」の傾向が見られました。「池袋」では問合せ数前年比が102.3%にとどまる一方、東武東上線「大山」、JR埼京線「十条」、西武池袋線「東長崎」、東京メトロ副都心線「千川」の4駅で前年比110%を超えており、どの駅も急行などの速達列車が停車しないが、「池袋」まで約5分程度でアクセスできるという共通点があります。

また、家賃相場（1LDK）では、「池袋」の21.1万円に対して、「十条」が15.8万円（-5.3万円）、「大山」が14.9万円（-6.2万円）、「千川」が14.8万円（-6.3万円）、「東長崎」が14.3万円（-6.8万円）で2-3駅ずらすだけで、5-6万円ほど生活費を抑えることができます。



<家賃相場（毎週金曜日更新）>

池袋：https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/ikebukuro_00488-st/price/

十条：https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/jujo_00632-st/price/

大山：https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/oyama_04748-st/price/

千川：https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/senkawa_06378-st/price/

東長崎：https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/higashinagasaki_04785-st/price/

注目のずらし駅②「赤羽」周辺

JR 京浜東北線・埼京線・湘南新宿ラインなど複数路線が乗り入れ、「池袋・新宿」方面、「東京・上野」方面のどちらにも乗り換えなしでアクセスできる北のターミナル駅「赤羽」では、問合せ数が89.1%と前年割れしている一方、隣駅のJR 埼京線「北赤羽」、JR 京浜東北線・根岸線「川口」で大きく問合せ数を伸ばしています。また、家賃相場（1LDK）では、「赤羽」の14.1万円に対して、「北赤羽」が11.1万円（-3万円）、「川口」が11.8万円（-2.3万円）となっており、隣駅にずらすだけでも、2-3万円ほど生活費を抑えることができます。



< 家賃相場（毎週金曜日更新） >

赤羽： https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/akabane_00533-st/price/

北赤羽： https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/kitaakabane_00633-st/price/

川口： <https://www.homes.co.jp/chintai/saitama/kawaguchi-city/price/>

注目のずらし駅③「町田」周辺

小田急小田原線・JR 横浜線が利用でき、「新宿」「横浜」に乗り換えなしでアクセス可能な郊外の拠点駅「町田」でも「ずらし駅」の動きが見られました。「町田」の問合せ数前年比は102.5%にとどまる一方、隣駅の「古淵」「成瀬」で大きく問合せ数を伸ばしています。東京都下（23 区を除く東京都）のファミリー向き物件の掲載賃料が過去最高を更新するなか、「ずらし駅」は郊外エリアで広がってきていると言えます。

また、家賃相場（1LDK）では、「町田」の12.0 万円に対して、「古淵」が10.6 万円（-1.4 万円）、「成瀬」が9.2 万円（-2.8 万円）となっており、隣駅にずらすだけで、1-2 万円ほど生活費を抑えることができます。



<家賃相場（毎週金曜日更新）>

町田：<https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/machida-city/price/>

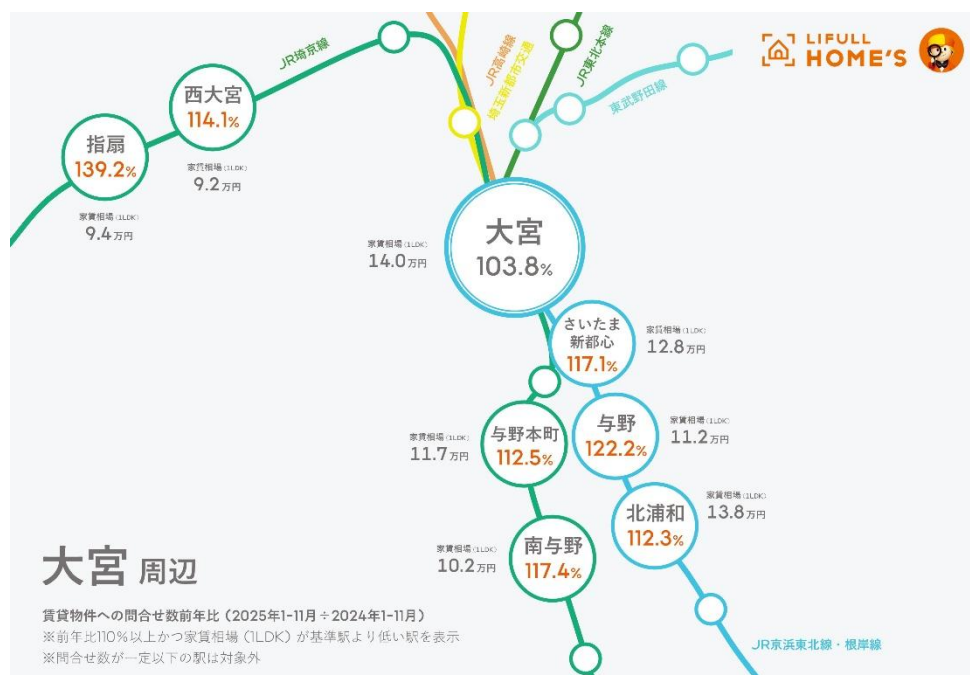
古淵：https://www.homes.co.jp/chintai/kanagawa/kobuchi_00724-st/price/

成瀬：https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/naruse_00722-st/price/

注目のずらし駅④「大宮」周辺

JR 各線や新幹線が集積し、「東京」まで約 30 分と首都圏有数のターミナル駅である「大宮」周辺でも、「ずらし駅」の動きが顕著に見られます。「大宮」では問合せ数前年比が 103.8%にとどまる一方、JR 埼京線の「指扇」「西大宮」「与野本町」「南与野」で問合せ数を伸ばしています。また、「浦和」との間にある JR 京浜東北・根岸線の 3 駅「さいたま新都心」「与野」「北浦和」でも問合せ数を伸ばしています。東京都に比べ賃料が比較的安い埼玉県でも、主要な駅の周辺では「ずらし駅」の動きがあることが分かりました。

また、家賃相場（1LDK）では、「大宮」の 14.0 万円に対して、「指扇」が 9.4 万円（-4.6 万円）、「西大宮」が 9.2 万円（-4.8 万円）、「与野本町」が 11.7 万円（-2.3 万円）、「南与野」が 10.2 万円（-3.8 万円）、「さいたま新都心」が 12.8 万円（-1.2 万円）、「与野」が 11.2 万円（-2.8 万円）、「北浦和」が 13.8 万円（-0.2 万円）となっており、埼玉県でも数駅ずらして生活費を抑える動きが出てきています。



<家賃相場（毎週金曜日更新）>

大宮：https://www.homes.co.jp/chintai/saitama/omiya_00040-st/price/

さいたま新都心：https://www.homes.co.jp/chintai/saitama/saitamashintoshin_09651-st/price/

与野：https://www.homes.co.jp/chintai/saitama/yono_00594-st/price/

北浦和：https://www.homes.co.jp/chintai/saitama/kitaurawa_00595-st/price/

指扇：https://www.homes.co.jp/chintai/saitama/sashioqi_00644-st/price/

西大宮：https://www.homes.co.jp/chintai/saitama/nishiomiya_10062-st/price/

与野本町：https://www.homes.co.jp/chintai/saitama/yonohommachi_00641-st/price/

南与野：https://www.homes.co.jp/chintai/saitama/minamiyono_00640-st/price/

生活利便性を落とすことなく賃料カットできる「ずらし駅」はこれからも効果的な賃料高騰対策に

一般にターミナル性の高い駅は、複数路線が乗り入れていることから様々な経路で都心方面の事業集積地にアクセスすることが可能で、通勤トラブルの回避手段にもなり、また駅勢圏が比較的広いので生活利便性も良好というメリットがあることで、当然のことながら賃料水準も高めに設定されています。

LIFULL HOME'S が2025年の住宅に関連するトレンドとして提唱した「ずらし駅」は、ターミナル駅から1～数駅離れたところに位置している駅のことです。ターミナル駅よりも安価に賃貸物件を借りつつ、ターミナル駅の交通・生活利便性が享受できるため、経済合理性が高く、生活効率の良いライフスタイルと言えます。安く便利に暮らすことを考えるなら「ずらし駅」を検討すべき状況です。

2026年も2025年までの賃料動向が継続し、消費者物価指数の上昇や都市圏への人口流入動向には変化がないことから、主に交通利便性が良好なエリアでの賃料相場が上昇していくと見込まれています。そうしたなかで、賃料を維持もしくは下げて生活するためには、①より都心から駅から離れる、②より築年数の古い物件を選ぶ、③より狭小な部屋を選択する、などの方法しかありませんが、交通・生活利便性を大きく落とすことなく賃料をやや安価にすることができる「ずらし駅」は、これからも効果の高い生活防衛手段として活用されるものと考えられます。

LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト

中山登志郎（なかやま としあき）

出版社を経て、1998年から不動産調査会社にて不動産マーケット分析、知見提供業務を担当。不動産市況分析の専門家としてテレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供、寄稿、出演を行うほか、年間多数の不動産市況セミナーで講演。2014年9月にLIFULL HOME'S 総研副所長に就任。国土交通省、経済産業省、東京都などの審議会委員などを歴任。（一社）安心ストック住宅推進協会理事。



調査概要

集計対象：LIFULL HOME'S に掲載された賃貸物件

集計方法：賃貸物件への問合せ数の駅別に集計し、前年同期間と比較（2025年1-11月÷2024年1-11月）

備考：前年比110%以上の駅かつ家賃相場（1LDK）が基準駅より低い駅を表示（問合せ数が一定以下の駅は対象外）

家賃相場：駅徒歩10分以内賃貸物件の平均賃料（管理費・駐車場代などを除く）を軸にLIFULL HOME'Sの過去データを基にした独自のロジックで算出（図に表示している家賃相場は2025年12月26日時点、小数点第二位を四捨五入）

URL：<https://www.homes.co.jp/chintai/price/>

LIFULL HOME'S について (<https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

株式会社 LIFULL について (<https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」などの事業展開を行っています。